

PREŠOVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ

Úrad Prešovského samosprávneho kraja

Číslo poradia:

15. zasadnutie Zastupiteľstva
Prešovského samosprávneho kraja
dňa 26. 08. 2024

Majetkové prevody nehnuteľného majetku- nadobudnutie (budova a pozemky DAD, v k.ú. Prešov)

Predkladá:

JUDr. Lýdia Budziňáková, MBA
vedúca odboru, odbor majetku a investícií

Spracovala:

Ing. Erika Gerdová
vedúca oddelenia majetku

Odporúča:

Mgr. Fabián Novotný
riaditeľ Ú PSK

Prerokované:

Komisia kultúry dňa 08.08.2024
Komisia správy majetku a investícií dňa 05.08.2024
Komisia finančná dňa 12.08.2024

V Prešove dňa 13.08.2024

Návrh na uznesenie

Zastupiteľstvo Prešovského samosprávneho kraja v súlade so zákonom NR SR č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK

s c h v a ľ u j e

A)

nadobudnutie nehnuteľného majetku, stavby a pozemkov v k.ú. Prešov, vedených na LV č. 6788, a to:

- parcely registra C KN parcelné číslo 299/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 624 m²,
- parcely registra C KN parcelné číslo 298/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41 m²,
- stavby divadla, súp. č. 3110 postavenej na parcele registra C KN, parc. číslo 299/1, zastavaná plocha a nádvoria o výmere 624 m² s príslušenstvom, elektrickou prípojkou a s prístavbou – spojovacia chodba v 2. nadzemnom podlaží postavenou na parcele registra C KN parcelné číslo 298/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41 m²
- stavby kotolne súp. číslo 15880, postavenej na parcele registra C KN parcelné číslo 298/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41 m² (vykurovacia technológia nie je súčasťou odpredaja) spoluvlastnícky podiel 1/1,

ťarchy: bez tiarch

z výlučného vlastníctva predávajúceho - Rímskokatolícka farnosť sv. Mikuláša, Prešov, Hlavná 81, Prešov, PSČ 080 01, SR, IČO: 17147000

do výlučného vlastníctva kupujúceho – Prešovský samosprávny kraj, Námestie mieru 2, PSČ 080 01, SR, Prešov, IČO: 37870475

za kúpnu cenu spolu 2.066.803,58 €.

B)

Zriadenie vecných bremien bezodplatne:

1. Vecné bremeno „in rem“ na nehnuteľnosť súp. č. 15827 na spoločný múr v 1. nadzemnom podlaží v dĺžke 8,05 m v styku hlavného vstupu v budove súp. č. 15827 a šatne v budove súp. č. 3110, v 2. nadzemnom podlaží v dĺžke 7,6 m v styku komunikačnej chodby v budove súp.

- č. 15827 a javiska v budove súp. č. 3110 v prospech vlastníka budovy súp. č. 3110 na dobu neurčitú.
2. Vecné bremeno „in rem“ na nehnuteľnosť súp. č. 15287 spočívajúce v práve umiestnenia, užívania, prevádzkovania, údržby, opravy bleskozvodu a odvedenia dažďovej vody zo strechy budovy súp. č. 3110 do dažďových žľabov a odpadov umiestnených na budove súp. č. 15827 v prospech vlastníka budovy súp. č. 3110 na dobu neurčitú.
 3. Vecné bremeno „in rem“ na nehnuteľnosť súp. č. 3110 práva výlučného užívania priestoru o výmere $1,47 \cdot 6,9 = 10,14 \text{ m}^2$ v miestnosti bývalej zasadačky nachádzajúcom sa na 2.nadzemnom podlaží a priestoru pivnice o výmere $1,1 \cdot 6,15 = 6,77 \text{ m}^2$ nachádzajúcom sa v podzemnom podlaží budovy súp. č. 3110 v prospech vlastníka budovy súp. č. 15827 na dobu neurčitú.
 4. Vecné bremeno „in rem“ na nehnuteľnosť súp. č. 3110 spočívajúce v práve umiestnenia, užívania, prevádzkovania, údržby, opravy rozvodov elektrického prúdu a zemného plynu v prospech vlastníka budovy súp. č. 15827 na dobu neurčitú.
 5. Vecné bremeno „in rem“ spočívajúce v práve prechodu peši po parcele 298/4 v prospech vlastníka budovy súp. č. 15827 na dobu neurčitú.

Berie na vedomie

existujúci nájomný vzťah k bytu nachádzajúcemu sa v objekte súp. č. 3110 s nájomcom p. Emil Masliš, uzavretý na dobu určitú do dňa 31.12.2026.

Dôvodová správa

Predmetom prevodu je pozemok zastavaný historickou budovou Divadla s.č. 3110, čiastočne podpivničenou s troma nadzemnými podlažiami, ktorá bola súčasťou väčšej budovy, ktorá je od 17.4.1963 národnou kultúrnou pamiatkou, a ktorá bola rozdelená na dve samostatné budovy a následne obidvom bolo pridelené súpisné a orientačné číslo a prilahlý pozemok, na ktorom je postavená kotolňa a spojovacia chodba.

Budova Divadla je prevažne využívaná Divadlom Alexandra Duchnoviča. Priestory prevádzky sú na prízemí a ďalších dvoch podlažiach. Divadelná sála s kapacitou 180 miest sa nachádza na prvom poschodí. Budova je napojená na všetky verejné inžinierske siete s výnimkou zemného plynu. Prípojka studenej vody je vedená z budovy s.č. 15287. Vykurovanie vzhľadom k tomu, že budova je napojená na cudziu kotolňu má menší rozsah vnútorného vodovodu, kanalizácie, chýbajúceho zdroja teplej vody, chýbajúci plynovod, menší rozsah soc. zariadení. V roku 1989 boli realizované stavebné úpravy na javisku a v časti proscénia na základe jednostupňového projektu a zároveň bolo dobudované podkrovie, výťah a interiérové časti. V roku 2005 boli vymenené pôvodné okná za drevené. Na celej streche bola vymenená krytina a v r. 2020 bola vykonaná sanácia muriva zo strany z Jarkovej ulice s použitím nopovej fólie. Budova by mala slúžiť svojmu divadelnému, kultúrnemu a zábavnému účelu priestorovo a vybavením ešte ďalších 200 rokov.

Keďže budova vznikla rozdelením pôvodnej budovy na dve budovy a vertikálne členenie nezodpovedá presnému priečnemu členeniu, zároveň sú tieto dve budovy spojené na 1.poschodí prístavbou z roku 1988 - spojovacou chodbou, je potrebné zohľadniť jej reálne využívanie stanovením vecných bremien, popísaných v bode B.) tohto uznesenia.

Prvé dve vecné bremená sa zriaďujú v prospech nadobúdateľa nehnuteľného majetku, t.j. Prešovský samosprávny kraj a ostatné tri vecné bremená sa zriaďujú v prospech vlastníka budovy súp. č. 15827 tohto času Rímskokatolícka farnosť sv. Mikuláša, Prešov.

V bode 3 sa zriaďuje VB v prospech Rímskokatolícka farnosť sv. Mikuláša, Prešov z dôvodu, že múry v časti, ktorá je predmetom nadobudnutia vlastníckeho práva sú oproti právnemu stavu posunuté a nekorešpondujú s deliacou rovinou budovy.

Podľa § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“), kedy je vlastník národnej kultúrnej povinný pred zamýšľaným predajom kultúrnej pamiatky alebo jej časti, ponúknuť ju na kúpu štátu, ktorý zastupuje Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky, dňa 23.2.2024 Rímskokatolícka farnosť sv. Mikuláša v Prešove zaslala Ministerstvu kultúry SR ponuku na odkúpenie národnej kultúrnej pamiatky Divadla s.č. 3310 s tým, že MK SR záujem o ponuku neprejavilo.

V bode C.) tohto uznesenia je informácia o existujúcom záväzku z nájomnej zmluvy k bytu s p. Emilom Maslišom v zmysle Zmluvy o nájme uzatvorenou s prenajímateľom Rímskokatolíckou farnosťou sv. Mikuláša v Prešove (predávajúcim) s termínom ukončenia tohto nájomného vzťahu

upraveným Dodatkom č.1 na dobu určitú, a to do dňa 31.12.2026. PSK ako nový vlastník objektu v zmysle § 680 Občianskeho zákonníka vstúpi do práv a povinností prenajímateľa.

Tento majetok bude po nadobudnutí do výlučného vlastníctva PSK zverený do správy správcu Divadla Alexandra Duchnoviča Prešov (DAD).

Správca majetku - DAD súhlasí s prevzatím majetku do správy. Zverovaný majetok je účelovo určený na zabezpečenie úloh preberajúceho v rámci predmetu jeho činnosti, alebo v súvislosti s ním.

Všeobecná hodnota majetku bola stanovená znaleckým posudkom č. 5/2024 zo dňa 25.1.2024, vyhotoveným Ing. Milanom Gardošom Prešov, znalcom z odboru Stavebníctvo, Odhad hodnoty nehnuteľností, v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení a Doplnením č.1 k tomuto Znaleckému posudku č.5/2024 v sume 2.295.978,14 € (pri cene stavieb 2.101.744,94€ a cene pozemkov 292,08 €/m²).

Na komisii správy majetku a investícií konanej 3.6.2024 bol komisiou prijatý návrh na vyhotovenie komparatívneho posudku aj zo strany PSK, ako kupujúceho. Dňa 23.7.2024 nám bol doručený komparatívny posudok zo strany Divadla A. Duchnoviča Prešov so stanovením všeobecnej hodnoty o 10% oproti pôvodnému ZP.

Všeobecná hodnota majetku bola stanovená znaleckým posudkom č. 13/2024 zo dňa 20.7.2024, vyhotoveným Ing. Adrianom Jutkom Prešov, znalcom z odboru Stavebníctvo, Odhad hodnoty nehnuteľností, v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení v sume 2.066.803,58 € (pri cene stavieb 1.872.570,38 € a cene pozemkov 292,08 €/m²).

Po nadobudnutí predmetného majetku do vlastníctva PSK a následne jeho zverení do správy Divadla Alexandra Duchnoviča, bude musieť správca:

- a) uzatvoriť tieto nájomné zmluvy s RKF v Prešove, predmetom ktorých bude:
 1. Prechod cez hlavný vstup v budove súp. č. 15287 a cez átrium na parcele C KN č. 299/3 na obdobie 5 rokov (nájomca bytu) ako prístupu medzi budovami.
 2. Užívanie priestoru na druhom nadzemnom podlaží na podlahovej ploche o výmere 4,89*6,05=29,58 m² (priestor schodiska na javisko) a priestoru skladu kostýmov na obdobie do rekonštrukcie budovy.
- b) Prevziať nájomný vzťah s nájomcom Emilom Maslišom na nájom bytových priestorov na dobu určitú, a to do dňa 31.12.2026.

Tohto času je ročná výška všetkých režijných nákladov (voda, ELI, kúrenie), ktoré sú ročne fakturované Divadlu A.D v sume 42.912 € a ročné nájomné vo výške 9.300 €.

Kúpna cena predstavuje 2.066.803,58 €. € (pri cene stavieb 1.872.570,38 € a pozemkov 292,08€/m²).

Celková výmera nadobúdaných pozemkov predstavuje 665 m².

Odhad nákladov na stavebné oddelenie priestorov na hranici s RKF v Prešove, úpravu napojenia vnútorného vodovodu z prípojky RKF v Prešove na existujúcu prípojku DAD, rozdelenie vykurovacieho systému s napojením na existujúcu kotolňu DAD, nevyhnutné úpravy v hlavnom rozvádzači elektrickej energie je vo výške 100.000 €.

Návrh bol prerokovaný :

- Komisiou správy majetku a investícií pri Zastupiteľstve PSK s prijatím uznesenia s kladným odporúčaním
- Komisiou kultúry a národnostných menšín pri Zastupiteľstve PSK s prijatím uznesenia s kladným odporúčaním
- Komisiou finančnou pri Zastupiteľstve PSK s prijatím uznesenia s kladným odporúčaním.

O navrhovanej kúpe nehnuteľností rozhodne zastupiteľstvo vyššieho územného celku nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov prijatím uznesenia.

Prílohy

1. [LV č. 6788, k.ú. Prešov](#)

2. [Situácia](#)

